



OMRÅDEREGULERING ØVRE ROTVOLL

ILLUSTRASJONSVEDLEGG FOR FELT B11, B12 OG B13 UTEN KRAV OM DETALJREGULERING

av Pir II AS for Rotvoll Eiendom AS, 14.08.2018





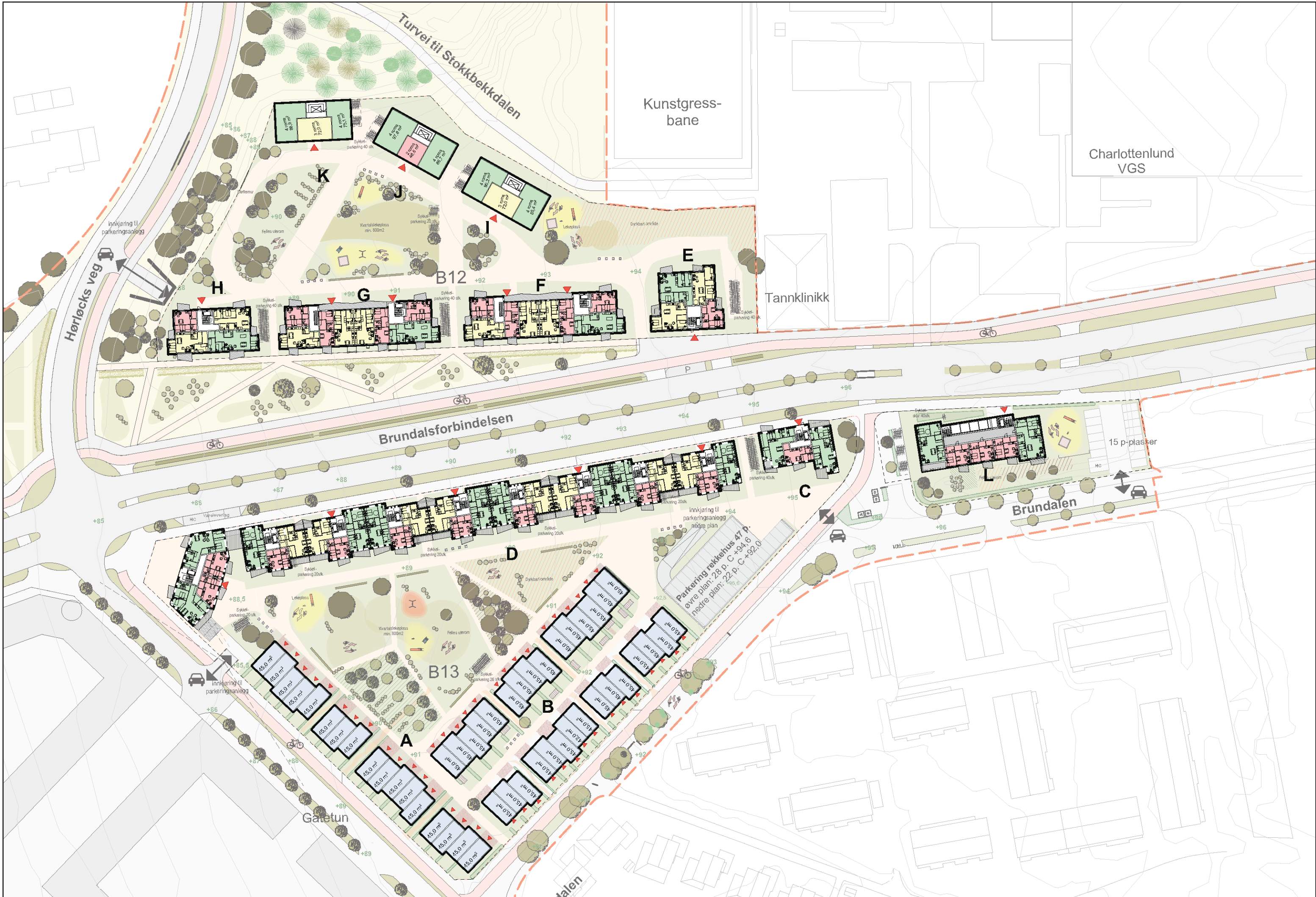
Illustrasjonsvedlegg // Øvre Rotvoll - B11, B12 og B13

Illustrasjonsplan - 1:1000 | Brundalsforbindelsen etablert med kollektivfelt

PLANOMRÅDET felt B11, B12 og B13		Felt B11	Felt B12	Felt B13
Areal innenfor formålsgrænse = Brutto tomt		1 907 m ²	10 359 m ²	15 611 m ²
BEBYGGELSE, illustrerte arealer		Felt B11	Felt B12	Felt B13
Antall boenheter	Målt (DAK)	15 stk	166 stk	210 stk
Rekkehus	Målt (DAK)	0 stk	0 stk	47 stk
Leiligheter	Målt (DAK)	15 stk	166 stk	163 stk
Antall boliger per dekar	Beregnet	8 stk	16 stk	13 stk
70m2 per leilighet				
BRA reg		1 321 m² BRA	13 449 m² BRA	18 942 m² BRA
BRA bolig; summen av etasjeplaner = grunnlag for uteromskrav		Målt (DAK)	1297 m ²	12 943 m ²
Tilleggsareal; måleverdig andel av takoverbygg, ev. sykkelparkering med tak osv. Antatt		24 m ²	506 m ²	1 075 m ²
BRA forretning/bevertning/tjenesteyting		0 m ²	0 m ²	329 m ²
UTEROM, illustrerte arealer		Felt B11	Felt B12	Felt B13
Felles uterom	Målt (DAK)	602 m ²	6 043 m ²	5 968 m ²
Tun/tun på terreng/oppå p-kjeller	Målt (DAK)	602 m ²	4 658 m ²	4 609 m ²
Felles på takterrasser	Målt (DAK)	0 m ²	1 385 m ²	1 359 m ²
Privat uterom	Målt (DAK)	152 m ²	2 163 m ²	6 667 m ²
Balkonger	Målt (DAK)	106 m ²	1 424 m ²	2 805 m ²
Forhager	Målt (DAK)	46 m ²	739 m ²	2 945 m ²
Takterrasser; rekkehus	Målt (DAK)	0 m ²	0 m ²	917 m ²
SUM uterom (felles + privat)		754 m ²	8 206 m ²	12 635 m ²
UTEROMSKRAV fra Trondheim kommune for ytre sone		Felt B11	Felt B12	Felt B13
Minstekrav til felles uterom iht KPA *	25m ² pr 100m ² BRA	324 m ²	3 236 m ²	4 467 m ²
Minstekrav til uterom (felles + privat)	50m ² pr 100m ² BRA	649 m ²	6 472 m ²	8 934 m ²
PARKERING, illustrert antall plasser		Felt B11	Felt B12	Felt B13
Antall parkeringsplasser for sykkel	Målt på tegning	45 stk	530 stk	669 stk
Utendørs på terreng	Målt på tegning	45 stk	180 stk	140 stk
Innendørs i kjeller/sokkel	Målt på tegning	0 stk	350 stk	388 stk
Utendørs på terreng for rekkehus	Målt på tegning			141 stk
Antall parkeringsplasser for bil	Målt på tegning	15 stk	135 stk	207 stk
Utendørs på terreng	Målt på tegning	15 stk	0 stk	0 stk
Kjeller	Målt på tegning	0 stk	135 stk	160 stk
Garasje/p-hus	Målt på tegning	0 stk	0 stk	47 stk
PARKERINGSKRAV		Felt B11	Felt B12	Felt B13
Sykkelparkering - MINIMUMSKRAV I BESTEMMELSENE		45 stk	498 stk	630 stk
Krav til bolig; per 70m2 BRA eller per boenhet		3 stk	3 stk	3 stk
Krav til forretning, nye; plasser per 100m2 BRA		1 stk	1 stk	1 stk
per 70m2 BRA		56 stk	555 stk	766 stk
per boenhet		45 stk	498 stk	630 stk
per 100m2 BRA		0 stk	0 stk	3 stk
Bilparkering - MAKSIMUMSKRAV I BESTEMMELSENE		19 stk	148 stk	255 stk
Krav til bolig; per 70m2 BRA eller per boenhet		1 stk	0,8 stk	1 stk
Krav til forretning, nye; plasser per 100m2 BRA		1 stk	1 stk	1 stk
per 70m2 BRA		19 stk	148 stk	255 stk
per boenhet		15 stk	133 stk	210 stk
per 100 m2 BRA forretning		0 stk	0 stk	3 stk

* Med "BRA reg" menes her alt bruksareal slik det måles iht. Miljøverndepartementets veileder H-2300 dvs. BRA bolig (grunnlag for uteromskrav) + tilleggsareal.

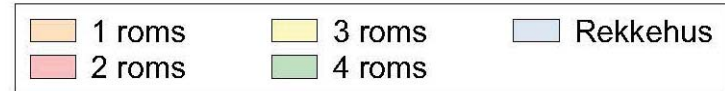




Illustrasjonsvedlegg // Øvre Rotvoll - B11, B12 og B13

Typisk etasjeplan - 1:1000

Felt	Antall boenheter	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	rekkehus
B11	15	0	10	0	5	0
<i>fordeling</i>		0 %	67 %	0 %	33 %	0 %
B12	166	0	51	59	56	0
<i>fordeling</i>		0 %	31 %	36 %	34 %	0 %
B13	210	1	60	23	66	47
<i>fordeling</i>		0 %	29 %	11 %	31 %	22 %
Samlet	391	1	121	82	127	47
<i>fordeling</i>		0 %	31 %	21 %	32 %	12 %



1. etasje



2. etasje



3. etasje



4. etasje

Felt	Antall boenheter	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	rekkehus
B11	15	0	10	0	5	0
<i>fordeling</i>		0 %	67 %	0 %	33 %	0 %
B12	166	0	51	59	56	0
<i>fordeling</i>		0 %	31 %	36 %	34 %	0 %
B13	210	1	60	23	66	47
<i>fordeling</i>		0 %	29 %	11 %	31 %	22 %
Samlet	391	1	121	82	127	47
<i>fordeling</i>		0 %	31 %	21 %	32 %	12 %



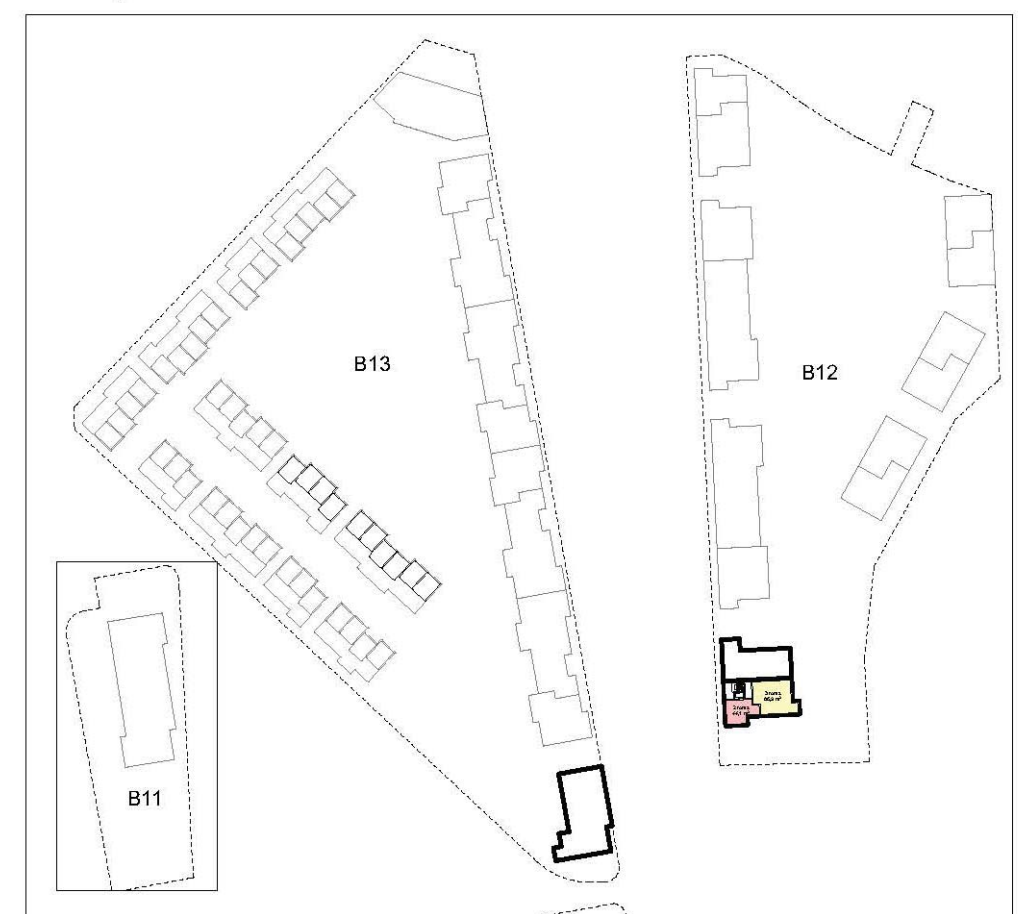
5. etasje



6. etasje



7. etasje



8. etasje

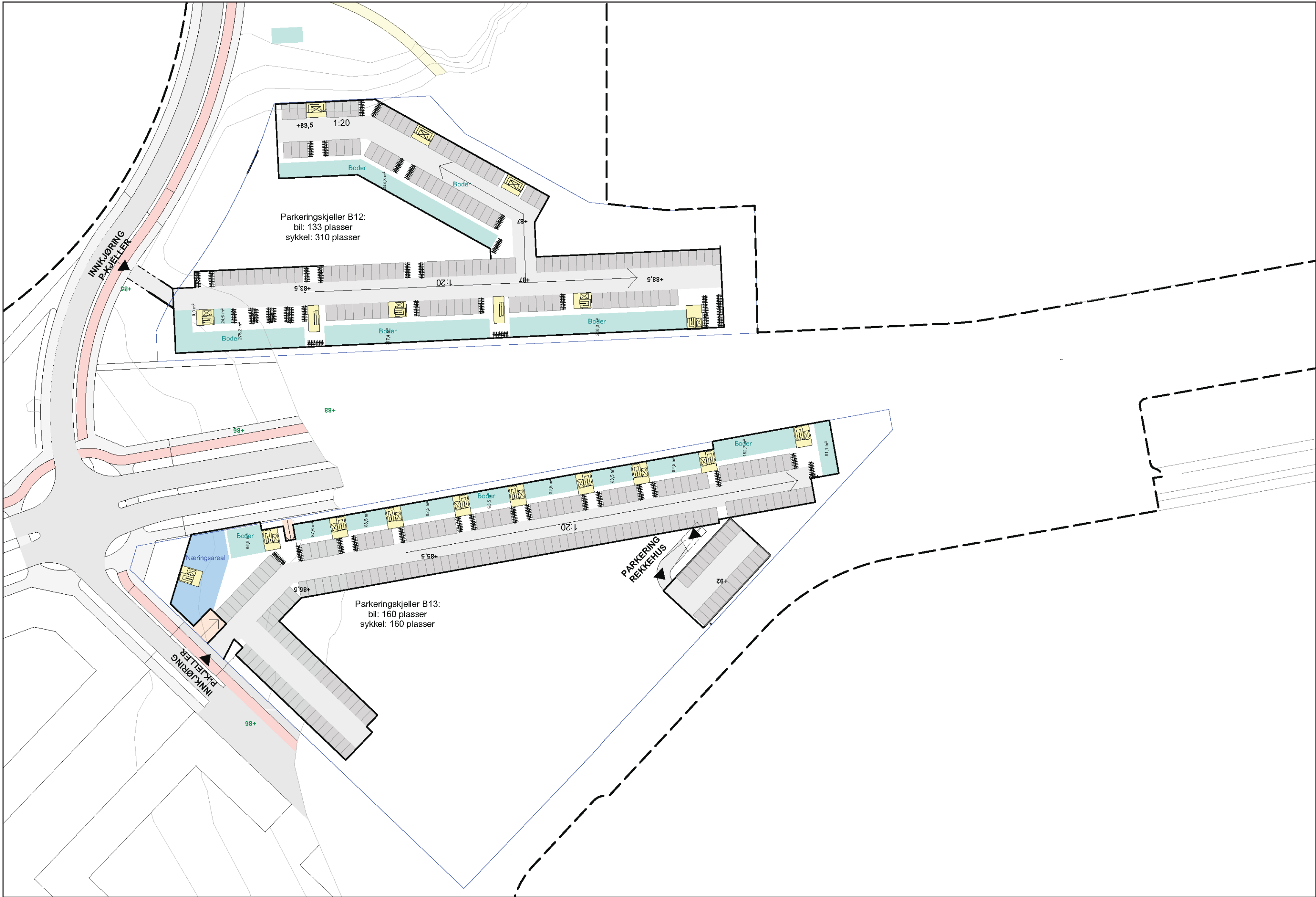


B11, B12, B13
samlet

SUM UTEROM
21 595 m²

KRAV UTEROM
16 054 m²

- Felles uterom på terreng
- Privat uterom på terreng
- Felles takterrasser
- Takterrasser rekkehus



Bebyggelsen nærmest Brundalsforbindelsen er utsatt for støy.

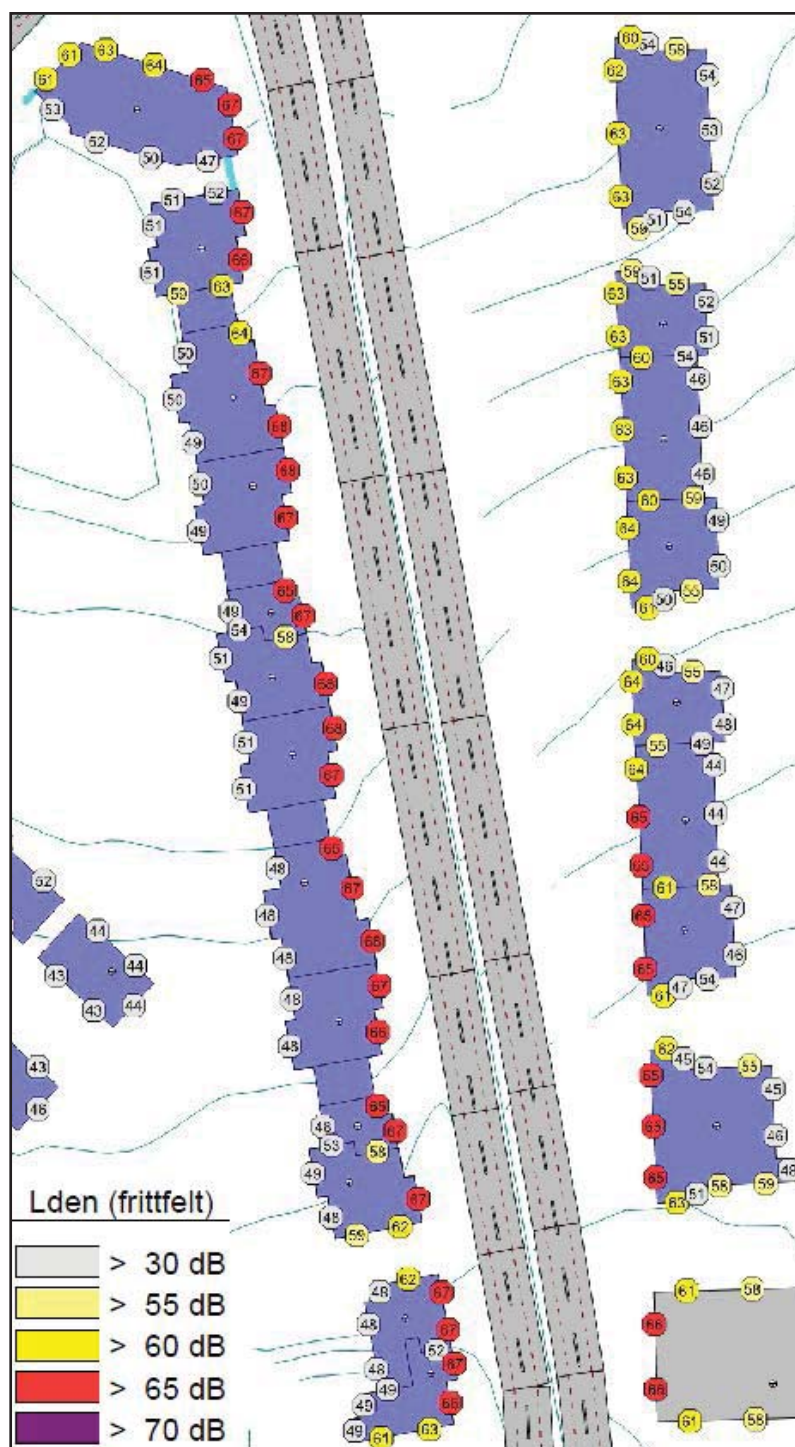
Forutsatt gjennomgående boenheter, viser beregningene at alle boenheter har fasader tilgjengelig med tilfredsstillende støynivåer uten tiltak. Det eneste unntaket er det nordligste bygget i B13. Her oppnås tilfredsstillende støynivåer med lokale skjermingstiltak på balkonger.

For å tilfredsstillere reguleringsbestemmelsene må alle boenheter ha minst ett soverom mot stille side. For boenheter i rød støysone må halvparten av oppholdsrom, inkludert ett soverom ligge mot stille side. Planløsning i boenhetene må sikre dette.

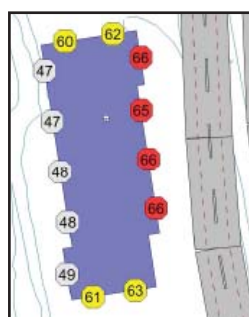
Se utsnitt av generell etasjeplan på neste side.

Tilnærmet hele utearealet vest for bygg i felt B11 vil ha tilfredsstillende støynivå. Det samme gjelder utearealer øst for bygninger i felt B12 nærmest Brundalsforbindelsen og utearealer vest for bygninger i felt B13 nærmest Brundalsforbindelsen.

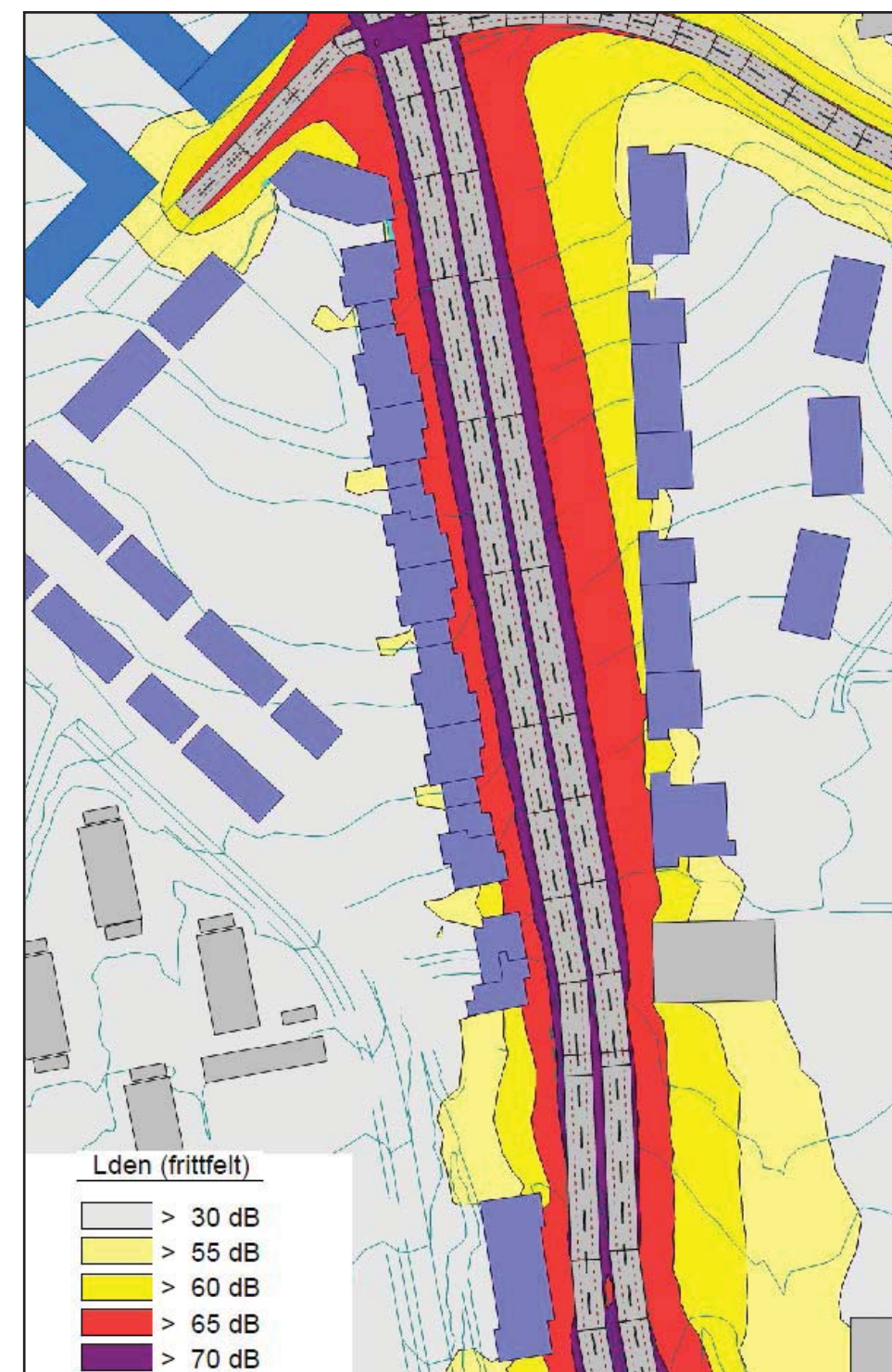
For deler av bebyggelsen er støynivået ved fasaden så høyt at det vil bli nødvendig med ekstra lydisolasjon av yttervegg og vinduer for å oppfylle kravet til tilfredsstillende støynivå innendørs (i henhold til NS 8175). I byggesak må det prosjekteres løsninger slik at dette ivaretas.



Beregnet høyeste støynivå, Lden, på fasade B12 og B13 uavhengig av etasje



Beregnet høyeste støynivå Lden, på fasade B11 uavhengig av etasje

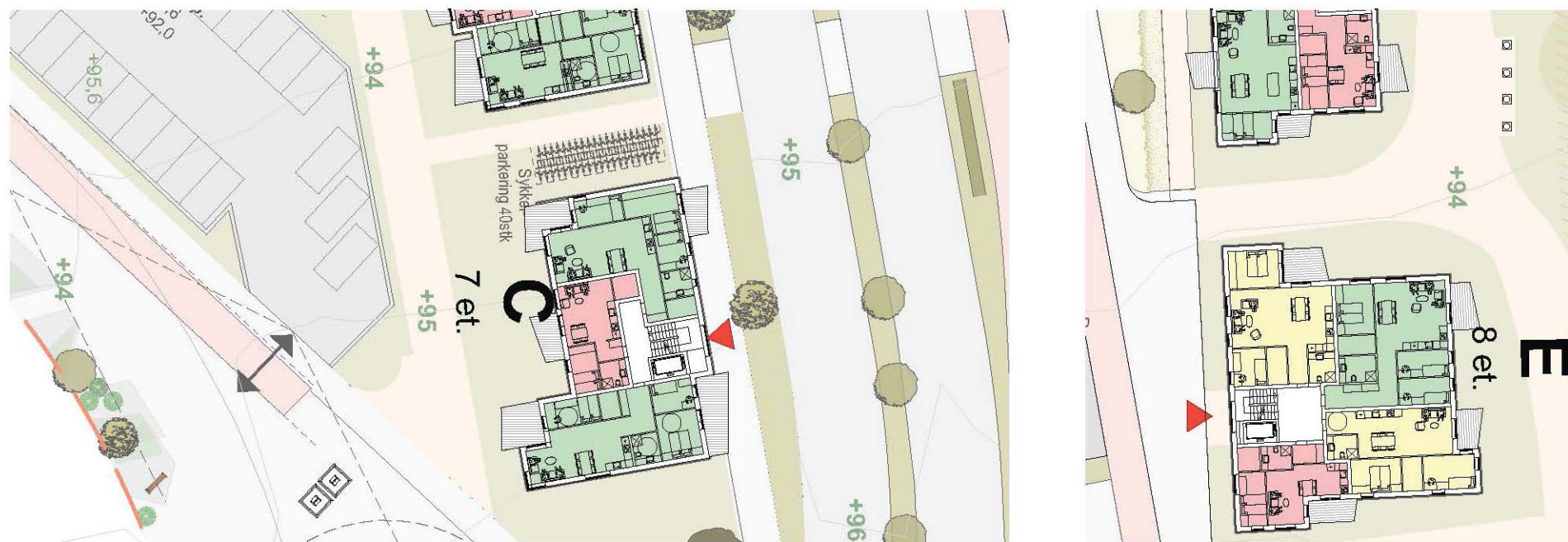
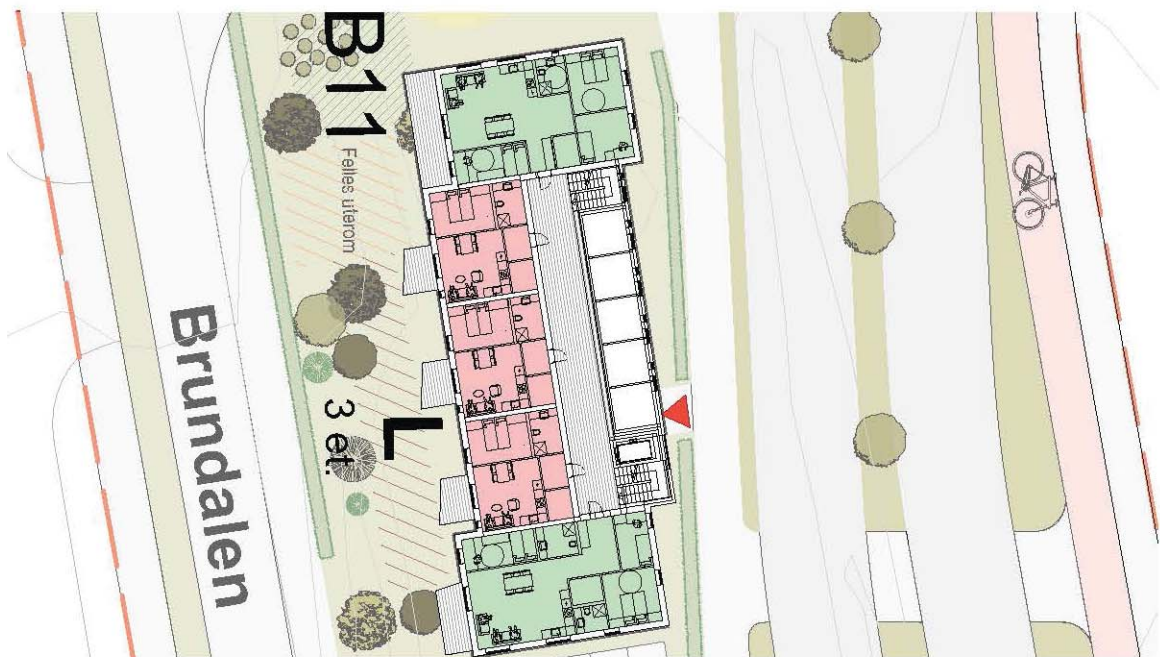
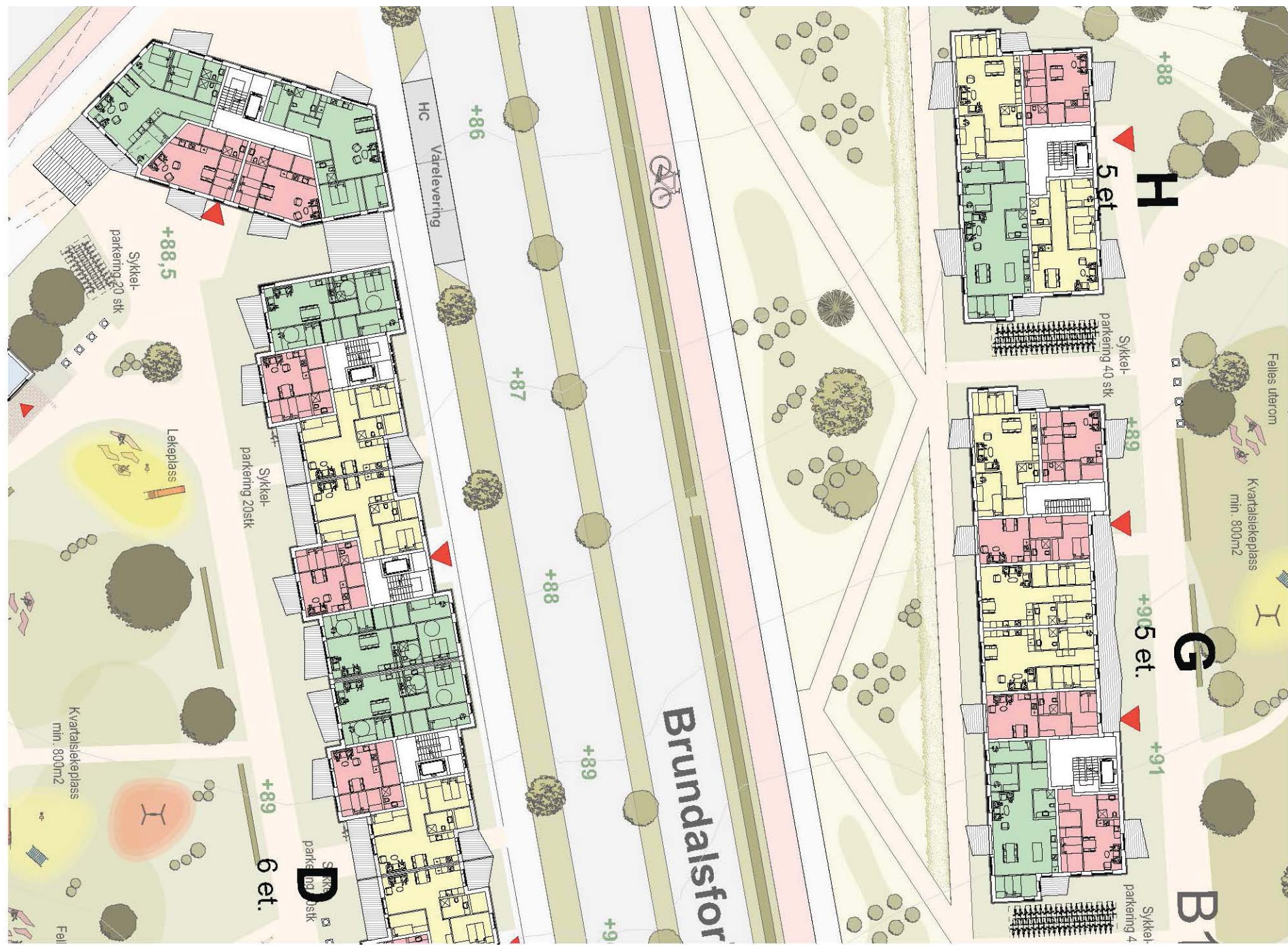


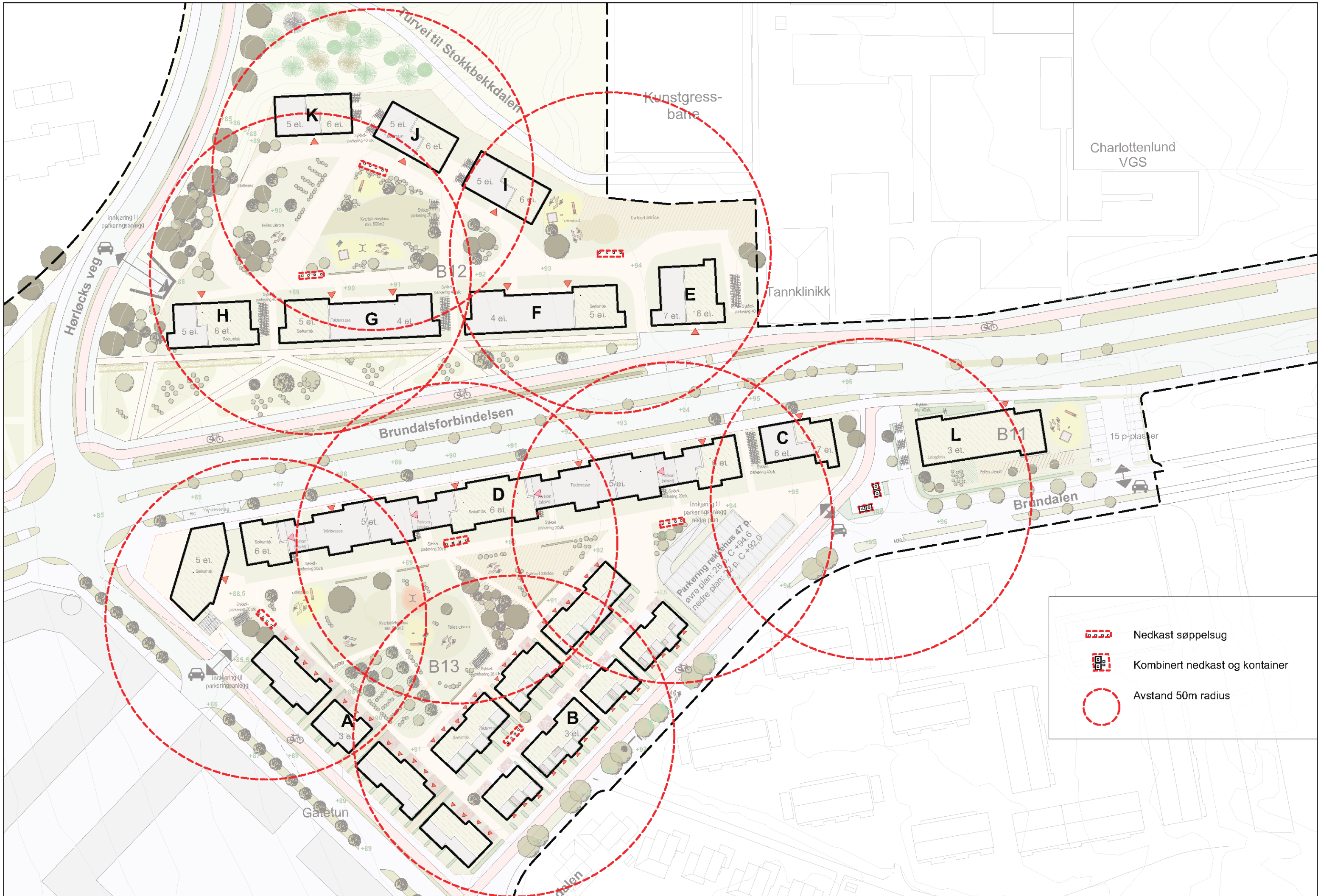
Beregnet støynivå, Lden, på utendørs oppholdsareal Høyde 1,5 m over terreng

For å tilfredsstille reguleringsbestemmelsene må alle boenheter ha minst ett soverom mot stille side.

For boenheter i rød støysone må halvparten av oppholdsrom, inkludert ett soverom ligge mot stille side.

Her er vist planløsninger som illustrerer at kravene kan tilfredsstilles også for samtlige boenheter langs Brundalsforbindelsen.











Felt B12 | oppriss fra Brundalsforbindelsen | mot øst



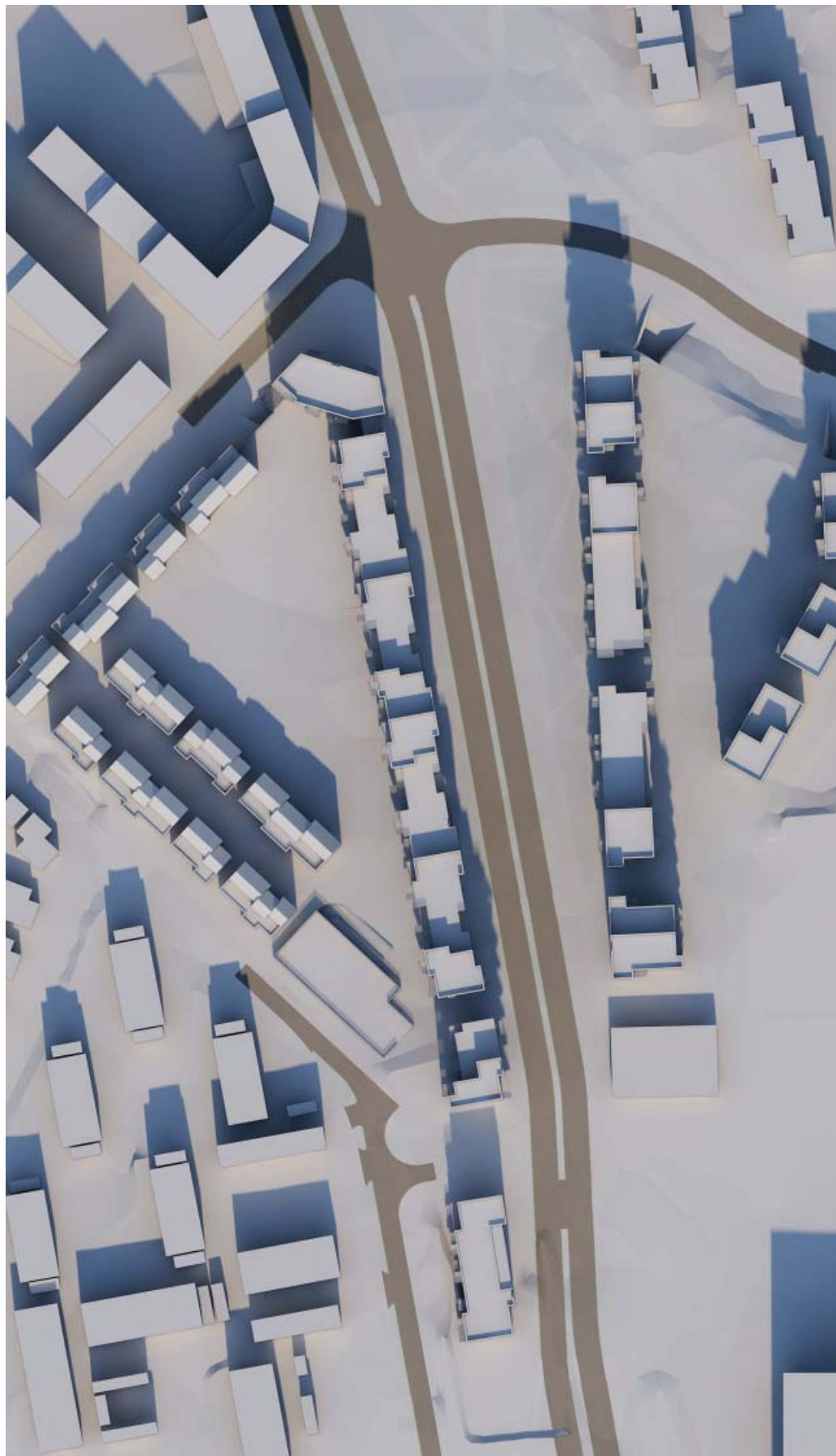
Felt B13 | oppriss fra Brundalsforbindelsen | mot vest











21. mars kl 12.00



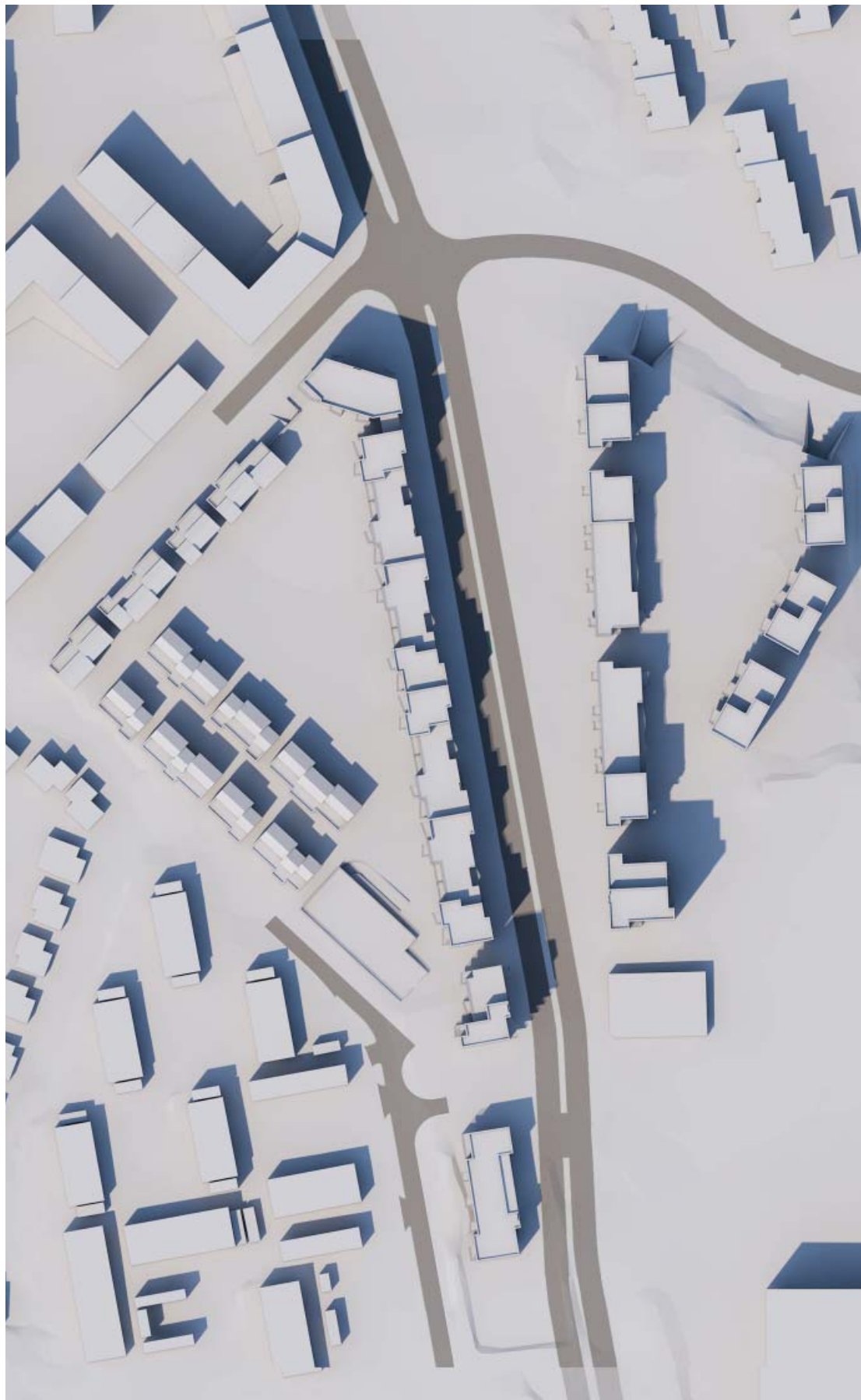
Sol- og skyggevirkninger



21. mars kl 15.00



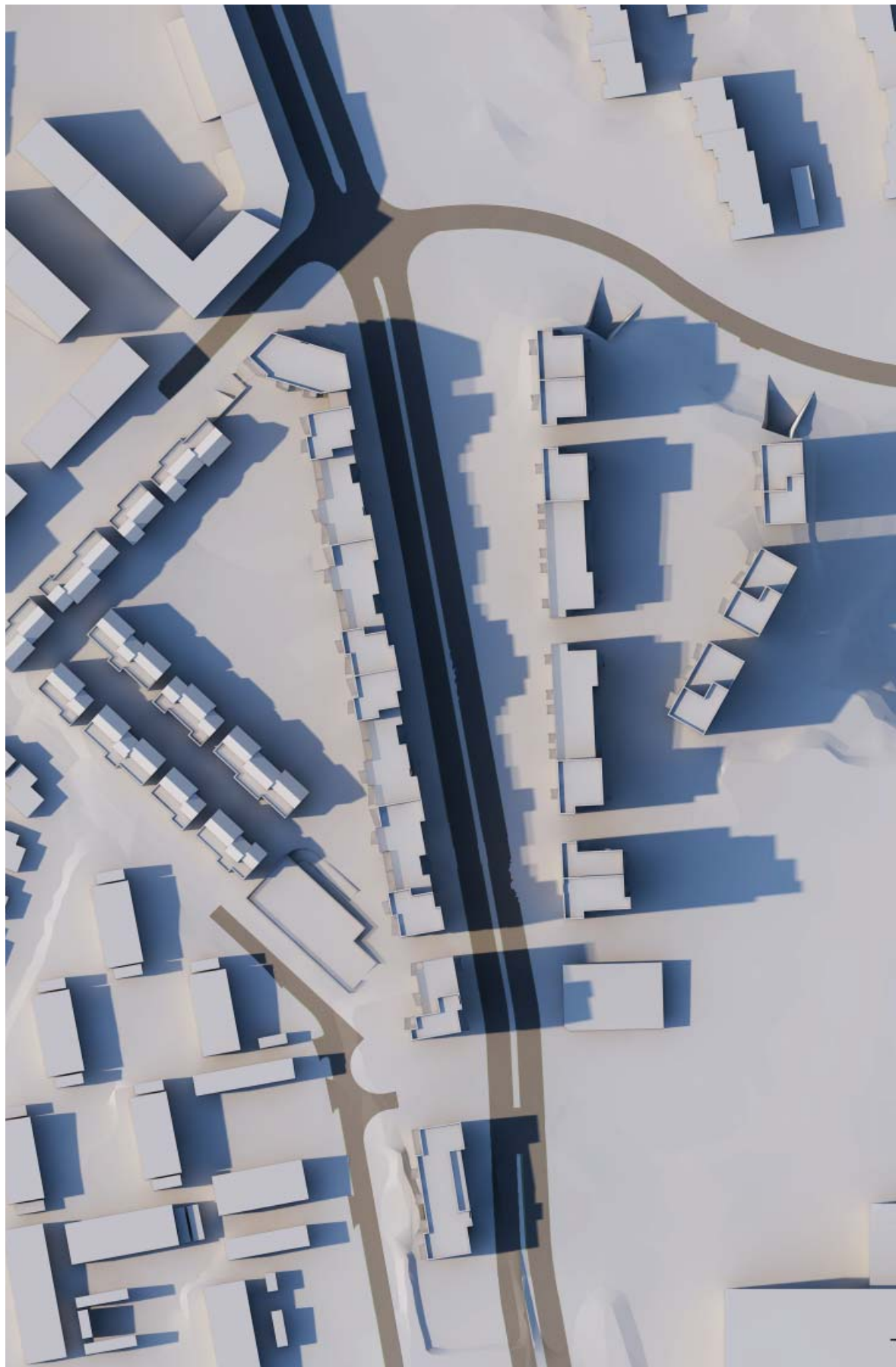
Sol- og skyggevirkninger



23. juni kl 15.00



Sol- og skyggevirkninger



23. juni kl 18.00



Sol- og skyggevirkninger

"Solregnskap" felt B12

Krav til SAMLET uterom (privat + felles) iht. KPA	6 472 m²
Krav til solbelyst samlet uterom iht. KPA	3 236 m²
Illustrert samlet uterom (privat + felles) - B12	8 293 m ²
21. mars kl 15.00	
Illustrert solbelyst uterom totalt - B12	3 413 m²
23. juni kl 18.00	
Illustrert solbelyst uterom totalt - B12	4 281 m²

Krav til FELLES uterom iht. KPA	3 236 m²
Krav til solbelyst felles uterom iht. KPA	1 618 m²
Illustrert felles uterom på bakken - B12	4 658 m ²
Illustrert felles uterom på bakke + takterrasser - B12	6 115 m ³
21. mars kl 15.00	
Illustrert solbelyst fellesareal på bakken - B12	1 502 m²
Illustrert solbelyst fellesareal på bakke + takterrasser - B12	2 561 m²
23. juni kl 18.00	
Illustrert solbelyst fellesareal på bakken - B12	1 945 m²
Illustrert solbelyst fellesareal på bakke + takterrasser - B12	3 344 m²




"Solregnskap" felt B13

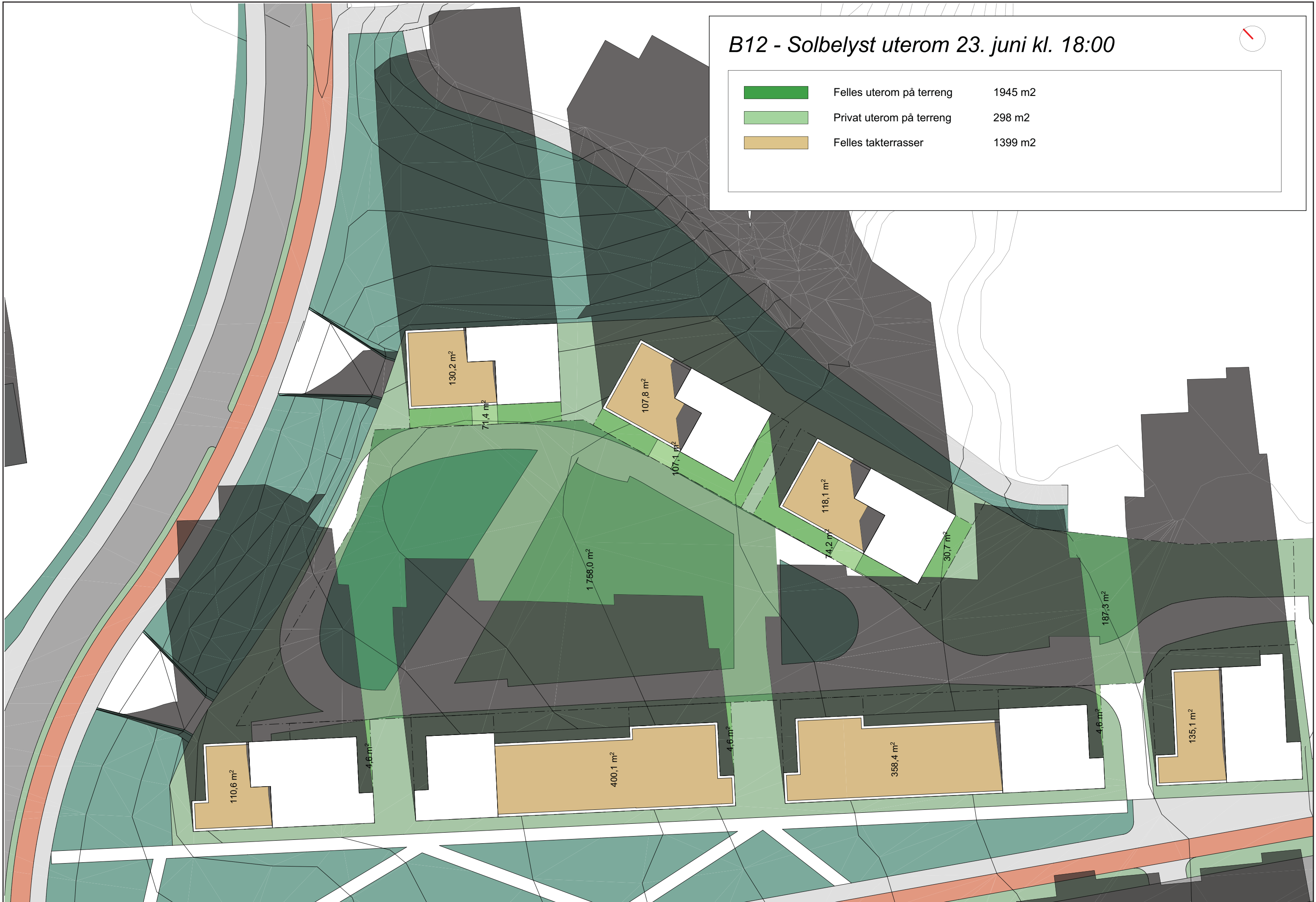
Krav til SAMLET uterom (privat + felles) iht. KPA	8 934 m²
Krav til solbelyst samlet uterom iht. KPA	4 467 m²
Illustrert samlet uterom (privat + felles) - B13	12 635 m ²
21. mars kl 15.00	
Illustrert solbelyst uterom totalt - B13	6 374 m²
23. juni kl 18.00	
Illustrert solbelyst uterom totalt - B13	7 218 m²

Krav til FELLES uterom iht. KPA	4 467 m²
Krav til solbelyst felles uterom iht. KPA	2 234 m²
Illustrert felles uterom på bakken - B13	4 609 m ²
Illustrert felles uterom på bakke + takterrasser - B13	5 968 m ³
21. mars kl 15.00	
Illustrert solbelyst fellesareal på bakken - B13	2 760 m²
Illustrert solbelyst fellesareal på bakke + takterrasser - B13	3 871 m²
23. juni kl 18.00	
Illustrert solbelyst fellesareal på bakken - B13	3 423 m²
Illustrert solbelyst fellesareal på bakke + takterrasser - B13	4 720 m²

B12 - Solbelyst uterom 23. juni kl. 18:00






	Felles uterom på terreng	1945 m ²
	Privat uterom på terreng	298 m ²
	Felles takterrasser	1399 m ²



B12 - Solbelyst uterom 23. juni kl. 18:00



	Felles uterom på terreng	1945 m ²
	Privat uterom på terreng	298 m ²
	Felles takterrasser	1399 m ²



B13 - Solbelyst uterom 21. mars kl. 15:00


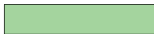




	Felles uterom på terreng	2 759,5 m ²
	Privat uterom på terreng	1 639,6 m ²
	Felles takterrasser	1 111,2 m ²
	Takterrasser rekkehus	863,6 m ²



B13 - Solbelyst uterom 23. juni kl. 18:00



	Felles uterom på terreng	3 423,2 m ²
	Privat uterom på terreng	1 608,7 m ²
	Felles takterrasser	1 296,9 m ²
	Takterrasser rekkehus	889,3 m ²

